

Exposé

Einfamilienhaus in Dassow-Harkensee

Wohnen an der Ostsee - hier ist (fast) alles neu !



Objekt-Nr. OM-305172

Einfamilienhaus

Verkauf: **515.000 €**

Ansprechpartner:
Stephan Waike
Telefon: 0174 9769898

23942 Dassow-Harkensee
Mecklenburg-Vorpommern
Deutschland

Baujahr	1920	Energieträger	Gas
Grundstücksfläche	980,00 m ²	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	6,00	Zustand	saniert
Wohnfläche	190,00 m ²	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Verkauft wird ein EFH, welches in den letzten 3 Jahren Stück für Stück saniert wurde. Das loftartig ausgebaute DG mit einer Grundfläche von ca. 100 qm und einer Deckenhöhe von 4 m befindet sich in einem Neubauzustand, hier wurde alles von Grund auf neu ausgebaut - neues Eichenparkett, neues Bad, neue Fenster, neue Treppe, neue Dämmung bis in den First, alle Kabel, Leitungen, Video Gegensprechanlage oben und unten Im EG wurden die Böden erneuert (Vinyl in Bad und Küche, die restlichen Räume sind mit Eichenparkett ausgestattet), neue Küche, neues Vollbad, neue Türen innen und aussen. Alle Wände wurden mit einem hochwertigen Kalkputz versehen. Weiterhin wurde ein hybrides Heizsystem installiert, d.h. neue Vaillant Brennwertherme mit Solarthermie sowie 2 Daikin LL Wärmepumpen, die für eine perfekte Klimatisierung sorgen - ob kühlen im Sommer oder heizen im Winter - und ihren Strom kostenlos aus der nagelneuen 10 kWp Photovoltaikanlage beziehen. Der Überschuss wird ins Netz eingespeist und bringt - zumindest im Sommer - zusätzliche Einnahmen für die Haushaltskasse. Weiterhin existiert noch ein aufgearbeiteter originaler DDR Kachelofen mit neuem Edelstahlschornstein. Der vom Schornsteinfager abgenommene Kachelofen genießt Bestandsschutz und kann daher problemlos betrieben werden. Der Dachstuhl wurde überarbeitet und verstärkt. Die neue SAT Anlage bietet kostenlosen Fernsehempfang in allen Räumen, ein highspeed Glasfaseranschluss ist ebenfalls vorhanden.

Im pflegeleicht angelegten Garten befinden sich 3 Sonnenterrassen mit Sonne von Morgens bis Abends sowie ein Gartenhaus. Der Rasen wird automatisiert von einem Roboter gemäht, ein Doppelcarport in der Einfahrt bietet ausreichenden Platz für 2 PKW.

Zum Objekt gehört weiterhin noch ein ca. 45 qm grosses Nebengebäude, welches ebenfalls saniert wurde (neues Dach, neue Fenster / Türen, neue Elektrik und Aussenputz).

Lage

Absolut ruhige Lage in Dassow-Harkensee. Zum kilometerlangen weissen Sandstrand sind es ca 2000m, ebenfalls fussläufig sind das Schloss Harkensee sowie ein Cafe in unmittelbarer Nähe erreichbar. Bis zum Priwall und nach Travemünde sind es ca. 10-15 Minuten mit dem PKW. Der Ostseeradweg, welcher immer am Wasser entlang bis nach Usedom führt, liegt ebenfalls vor der Haustür. Eine Bushaltestelle befindet sich in in ca. 100m Entfernung, sämtliche Versorgungsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte sind im ca. 7km entfernten Dassow vorhanden.

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	69,15 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	B



Exposé - Galerie



Hausansicht2

Exposé - Galerie



Flur / Essen 1



Flur / Essen 2

Exposé - Galerie



Flur / Essen 3



Küche 1

Exposé - Galerie



Küche 2



Küche 3

Exposé - Galerie



Küche 4



Bad 1

Exposé - Galerie



Bad 2



Bad 3

Exposé - Galerie



Gästezimmer



Kaminzimmer 1

Exposé - Galerie



Kaminzimmer 2



Fitnessraum

Exposé - Galerie



Treppe OG



Bad OG 1

Exposé - Galerie



Bad OG 2



OG 1

Exposé - Galerie



OG 2



OG 3

Exposé - Galerie



OG 4



OG 5

Exposé - Galerie



Garten 1



Garten 3

Exposé - Galerie



Garten 2



Garten 4

Exposé - Galerie



Garten 5



Garten 6

Exposé - Galerie



Garten 7



Gartenhaus

Exposé - Galerie



Gastherme



Solarertrag / Solarthermie

Exposé - Galerie



KlimaWP_front



KlimaWP_rück

Exposé - Galerie



Nebengebäude 1



Nebengebäude 2

Exposé - Galerie



Nebengabäude 3



Nebengabäude 4

Exposé - Galerie



Strand 1



Strand 2

Exposé - Galerie



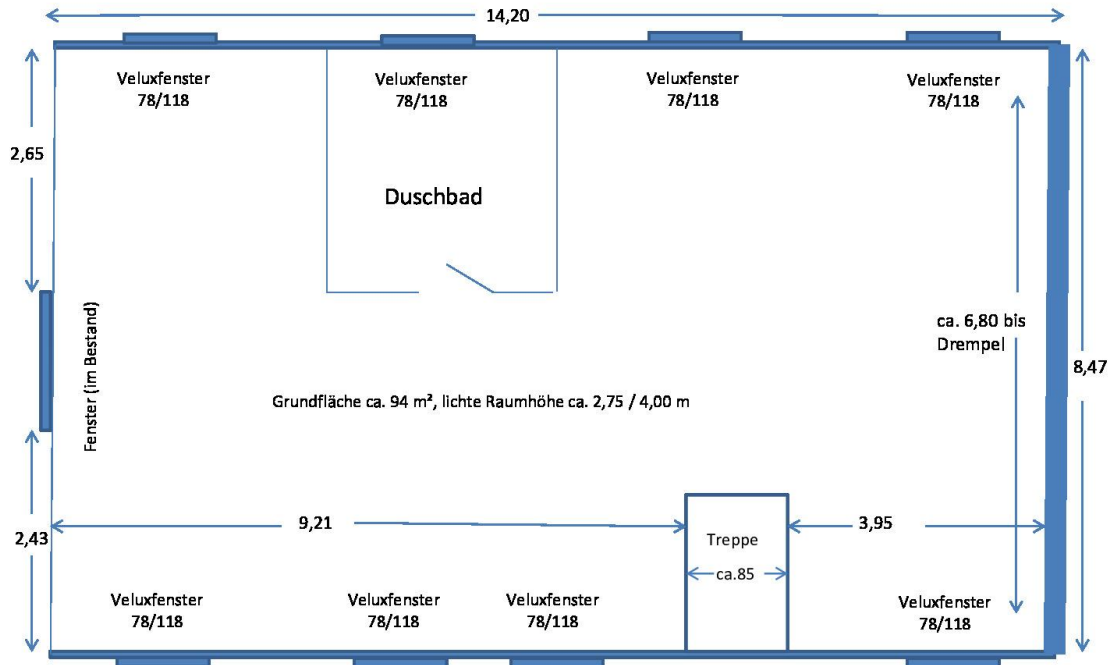
Sundowner 1



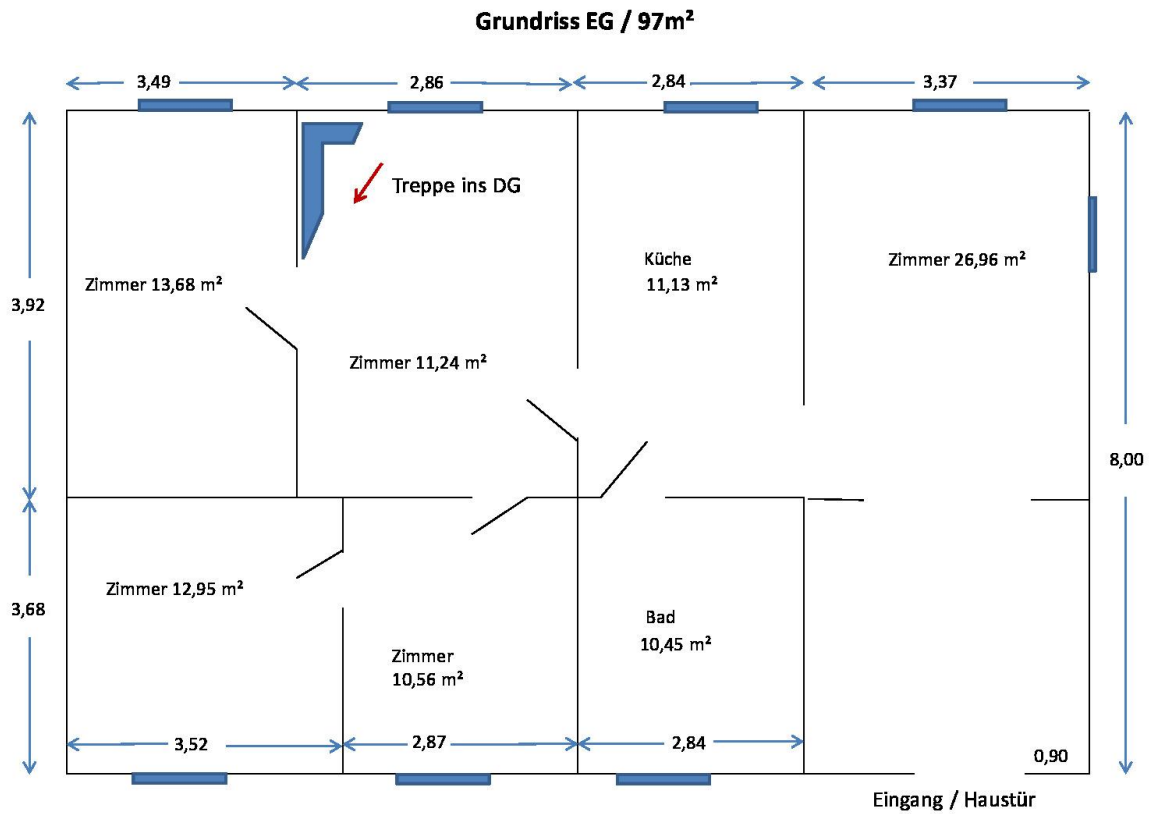
Sundowner 2

Exposé - Grundrisse

Grundriss DG / 94 m²



Exposé - Grundrisse



Exposé - Anhänge

1. Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom ¹ 08.08.2020

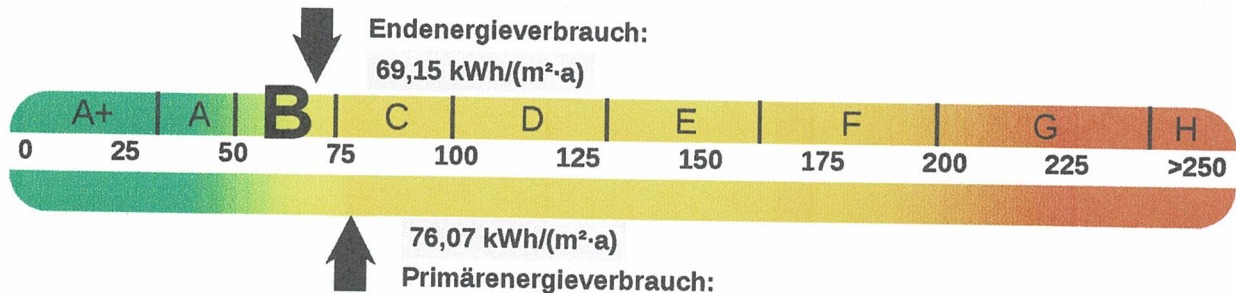
Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes

Registriernummer: MV-2023-004643183

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 19,92 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)



Endenergieverbrauchs dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

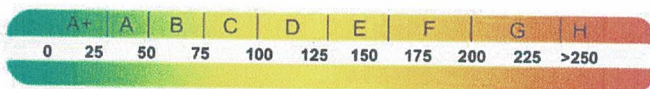
69,15 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Wasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima faktor
Von	bis						
01.2020	12.2020	Erdgas	1,10	11963,00	2153,34	9809,66	1,11
01.2021	12.2021	Erdgas	1,10	19591,00	3526,38	16064,62	1,01
01.2022	12.2022	Erdgas	1,10	16564,00	2981,52	13582,48	1,09

weitere Einträge in Anlage

Vergleichswerte Endenergie ³



Effizienzhaus 40
MFH Neubau
EFH Neubau
EFH energetisch gut modernisiert
Durchschnitt Wohngebäudebestand
MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das Gebäudeenergiegesetz vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem Gebäudeenergiegesetz, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises

² gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser-oder Kühlpauschale in kWh

³ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus